

KreisBauGenossenschaft Bodenseekreis eG · Scheffelstraße 52 · 88045 Friedrichshafen

Stadt Friedrichshafen
Stadtplanungsamt
Charlottenstrasse 12
88045 Friedrichshafen

Friedrichshafen, 06.08.2013

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, für das aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb von 2011 hervorgegangene Bauvorhaben „Wohnbebauung Allmandstrasse, „ehemaliges Finanzamt“ Friedrichshafen, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Anlagen:

1. Lageplan (mit Geltungsbereich) mit städtebaulichem Konzept
2. Entwurfsplanung - Grundrisse, Schnitte, Ansichten
3. Projektbeschreibung
4. Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten und der Umweltprüfung mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt Friedrichshafen den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Uns ist ferner bekannt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird. Ebenso ist mir bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Friedrichshafen bedarf.

-2-

Geschäftsstelle

Scheffelstraße 52
D-88045 Friedrichshafen
Telefon (0 75 41) 30 11-0
Telefax (0 75 41) 30 11-80
www.kreisbau-bodenseekreis.de

Sitz

unserer Genossenschaft
ist Friedrichshafen
Registereintrag beim
Amtsgericht Ulm GnR 630024

Öffnungszeiten

Montag und Freitag
7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Mittwoch Nachmittag
14.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Vorstand

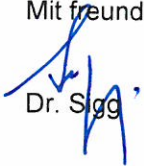
Dr. Wolfgang Sigg
Bernhard Küchle
Aufsichtsratsvorsitzender
Günter Bittelmeyer

Bankverbindungen

Sparkasse Bodensee
BLZ 690 500 01 · Kto. 20 128 765
Volksbank Friedrichshafen
BLZ 651 901 10 · Kto. 100 149 006

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen wir als Antragsteller und Vorhabenträger.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sigg



Kühle

Anlagen

Antrag auf Einleitung des Verfahrens

PROJEKTDESCHEIBUNG

Städtebau

Die Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis eG ist Eigentümer dreier Grundstücke (Flurstück Nr. 762/1, 762/3, 762/7) im südöstlichen Teil der Allmandstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 7.000 m². Der zentrale Standort mit bestehendem Gebäude wurde ehemals durch das Finanzamt genutzt. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Das Raumprogramm der Neubebauung wird in 4 Häuserzeilen organisiert. Mit Ihrer klaren Südausrichtung nehmen sie die Richtung des Bestands auf und fügen sich selbstverständlich in das Umfeld ein. Zur Allmandstraße bilden die Zeilen einen klaren Abschluss. Im Osten verspringen sie und schaffen so einen sanften Übergang Richtung Kindergarten. Die einzelnen Gebäudeteile variieren in der Höhe und bieten so ein lebendiges Bild.

Die öffentlichen Nutzungen sind auf der Straßenseite angeordnet und bespielen die Zonen zwischen den Gebäuden. Ohne die Symmetrie des Pestalozzischule zu spiegeln, reagiert die geplante Wohnbebauung differenziert auf die langgestreckte Fassade. Gegenüber des Mittelrisalits befindet sich auch das Zentrum der Wohnanlage.

Eine Höhenstaffelung im Bereich der Tiefgarage trennt öffentlichen von privatem Freiraum. In diesem geschützten Bereich ist auch der Kinderspielplatz angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der südlichen Wendelgardstraße.

Gebäudeorganisation

Die einzelnen Zeilen bestehen aus zwei Körpern, welche leicht gegeneinander versetzt sind. Jeweils zwei Treppenhäuser an der Nordseite erschließen die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude als Dreispänner. Die Wohnungen sind konsequent nach Süden ausgerichtet, während sich die gewerblichen Bereiche im Erd- und ersten Obergeschoss zur Straße und den Zwischenbereichen orientieren.

Es werden insgesamt 94 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstehen, davon 37 barrierefreie Seniorenwohnungen. Ausserdem sind vier Gewerbeeinheiten für Dienstleister wie Büros, Praxen etc. vorgesehen.

Die Wohnungen ermöglichen mit ihren offenen Grundrissen ein „Durchwohnen“ und die Loggien bieten privaten Außenraum. Verschiedene Wohnungstypen sind über die gesamte Anlage verteilt und fördern so ein gemeinschaftliches Miteinander der Bewohner. Der Aufenthaltsraum mit Mittagstisch liegt zentral und bietet eine Begegnungsstätte für Bewohner aller Altersgruppen.

Die Tiefgarage mit 120 PKW- und ca. 150 Fahrrad-Stellplätzen verbindet die einzelnen Baukörper und ermöglicht über einen separaten Zugang die Möglichkeit, Parkplätze an Bewohner der bestehenden Umgebung zu vermieten. Die Abstellflächen und Trockenräume sind den einzelnen Treppenhäusern zugeordnet.

Energiekonzept

Die kompakten Baukörper werden in Massivbauweise mit hinterlüfteter Klinkerfassade und hohem Dämmstandard errichtet. Diese Fassadenkonstruktion ist auf Grund Ihrer Langlebigkeit und Nachhaltigkeit besonders wirtschaftlich.

Große Fensterflächen lassen im Winter die tief stehende Sonne weit ins Gebäude vordringen, im Sommer schaffen Raffstores und die einfache Querlüftung die nötige Kühlung.

Offene Speichermassen in der Decke sorgen stets für ein angenehmes Raumklima. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die durch niedrige Vorlauftemperaturen nicht nur sehr wirtschaftlich ist, sondern auch angenehme Strahlungswärme liefert.

Die Begrünung der Flachdächer hat neben der Wärmedämmfunktion im Winter und der Kühlung im Sommer für das Gebäude auch ökologische Funktionen. Sie dient zur Regenwasserrückhaltung und mindert somit den Spitzenabfluss bei einem Regenereignis. Sie trägt auch zur Klimaverbesserung im Umgebungsbereich bei und nimmt somit ökologische Ausgleichsfunktionen wahr.

Die Tiefgarage ist natürlich belüftet und braucht somit keine aufwändige und kostenintensive Lüftungsanlage.